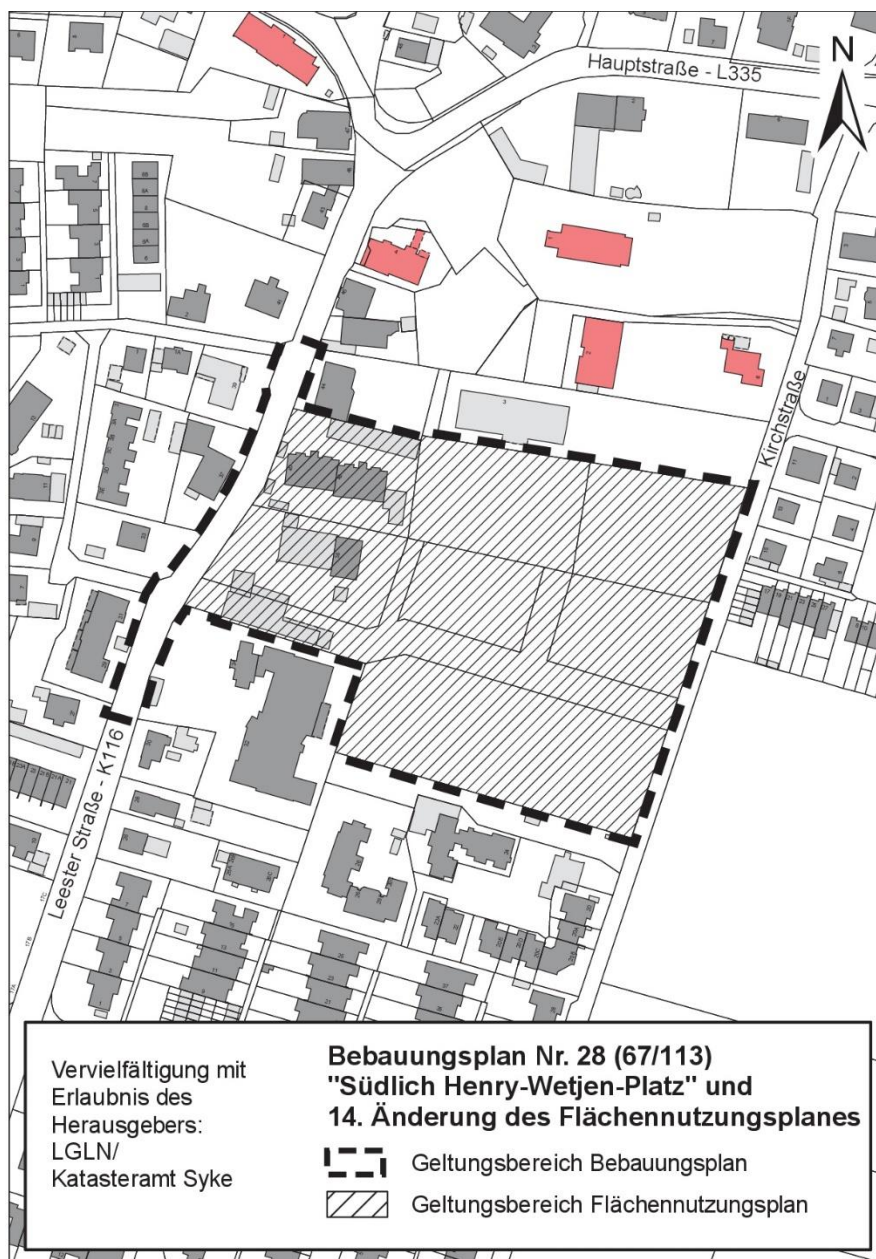


Zusammenfassende Erklärung

gemäß §§ 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ der Gemeinde Weyhe

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ liegt im Ortsteil Leeste östlich der K-116/Leester Straße und westlich der Kirchstraße.



2. Ziele der Planung

Der Henry-Wetjen-Platz bildet einen der Entwicklungsschwerpunkte im Sanierungsgebiet Ortskern Leeste. Neben der Umgestaltung und Aufwertung des Platzes wird auch dessen Funktion als Standort für Kultur und Bildung gestärkt, indem hier das zukünftige Kultur- und Bildungszentrum Leeste angesiedelt wird. Daneben ist in diesem Bereich der Ausbau der wichtigen überörtlichen Versorgungsfunktion Weyhes im Bereich der Gesundheitsvorsorge vorgesehen. Ein erster Schritt hierzu ist die Ansiedlung des Augenzentrums direkt am Henry-Wetjen-Platz.

Diese Entwicklungen sollen mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ im Süden fortgesetzt werden. Ziel ist es einerseits, die Voraussetzung für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen aus dem Gesundheitssektor zu schaffen, und andererseits dringend benötigten Wohnraum in zentraler Lage anzubieten. Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit der Neuordnung des Henry-Wetjen-Platzes Maßnahmen vorgesehen, die für die geplanten Nutzungen ein ausreichendes Parkplatzangebot schaffen und die Erschließung des Plangebietes und seiner Umgebung auch in Hinsicht auf die zukünftige Ortsentwicklung bedarfsgerecht organisieren.

3. Angaben über die Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vorhandene, innerörtliche Strukturen südlich des Henry-Wetjen-Platzes und an der Leester Straße neu geordnet und Möglichkeiten für weitere gemischte Nutzungen neben Wohnbauflächen geschaffen werden. Die betroffenen Flächen waren insgesamt bereits als Bauflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) im Flächennutzungsplan dargestellt. Durch die Änderungsplanung wurden die Flächenanteile zugunsten der gemischten Nutzung verändert. Für diesen Planungsansatz kommen insbesondere innerörtliche Bereiche innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Leeste“ in Frage. Das Sanierungsgebiet wird allerdings bereits an mehreren Stellen beplant, sodass Flächen, die für die geplanten Nutzungen mit weniger Eingriff in die Natur verbunden wären (z.B. durch Konversion), nicht mehr vorhanden sind.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde geprüft, auf eine Bebauung im lärmbelasteten Bereich aus Gründen des Immissionsschutzes zu verzichten. Um die zentralen Flächen möglichst effizient ausnutzen zu können und weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden, wurde diese Alternative im Rahmen der planerischen Abwägung verworfen.

Ebenfalls geprüft wurde der weitere Erhalt von Gehölzen im Plangebiet. Die geplante Erschließung des Gebietes machte eine Entfernung der Gehölze jedoch erforderlich.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Weyhe hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 25.10.2018 im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Ratssaal der Gemeinde Weyhe frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurden dabei keine für die Festsetzungen des Bebauungsplanes oder die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes relevanten Stellungnahmen abgegeben.

Eine bereits am 19.06.2018 im Vorfeld der Informationsveranstaltung eingereichte Stellungnahme bezog sich darauf, dass keine Fuß- und Radwegeverbindung zum südlich an das Plangebiet anschließende Grundstück gewünscht sei. In diesem Bereich sieht die Planung jedoch ohnehin keine Fuß- und Radwegeverbindung vor.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** haben die Planunterlagen vom 27.09.2019 bis einschließlich 30.10.2019 im Rathaus der Gemeinde Weyhe zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Während der Beteiligung wurde eine Stellungnahme eines Anwohners mit Bedenken hinsichtlich der Festsetzung von Gebäudehöhen von bis zu 13 Metern an der Kirchstraße abgegeben, da sich solche Gebäude nicht in die nähere Umgebung einfügen würden. Der Eingabe wurde nicht gefolgt, da die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das städtebauliche Ziel verfolgt, die zentral gelegenen Flächen einer intensiveren Nutzung zu zuführen, um die Möglichkeit zur Schaffung von gewerblicher Nutzung und Geschosswohnungsbau zu geben.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Unter Berücksichtigung der diskutierten Themen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, vom 07.03.2019 bis einschließlich 01.04.2019 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover gab den Hinweis auf den Verdacht auf Kampfmittel und empfahl eine Luftbilddauswertung, woraufhin diese in Auftrag gegeben wurde.

Der Landkreis Diepholz wies auf einen unkonkreten Altlastenverdacht auf dem Grundstück Leester Straße 49/42 hin. Da die Betriebe, auf die die Altlasten zurückgeführt werden könnten, nicht mehr vorhanden sind und das Grundstück neu bebaut ist, wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt.

Ferner wies der Landkreis darauf hin, dass die Ausführungen zum Artenschutz und zur Eingriffsregelung abzarbeiten seien, was zur Entwurfsfassung in den Begründungen und den Umweltberichten geschehen ist.

Des Weiteren äußerte der Landkreis Bedenken wegen Emissionen aus dem benachbarten Augenzentrum. Da zwei gleichartige Gebiete (MU) nebeneinander geplant wurden, sind jedoch keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Darüber hinaus wurde angeregt, Aussagen zu den Immissionen der geplanten Stellplatzanlage zu treffen. Auch hier sind keine Konflikte zu erwarten, da unmittelbar angrenzend bereits eine Stellplatzanlage problemlos besteht.

Weiter wurden Hinweise zur Oberflächenentwässerung gegeben, die im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzepts berücksichtigt wurden.

Abschließend wurden Hinweise zu möglichen Bodendenkmalen im Plangebiet gegeben, woraufhin eine Sondierung der Fläche in Auftrag gegeben wurde.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr regte an, für die Anbindung der Planstraße an die Leester Straße K 116 eine Aufweitung der Verkehrsfläche vorzusehen. Der Anregung wurde gefolgt und der Bebauungsplan zur Entwurfsfassung entsprechend angepasst.



Der Wasser- und Bodenverband Hache-Hombach regte an, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Gänsebaches und/oder im Bereich des Hombaches vorzunehmen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die externe Kompensation über die Belastung des gemeindlichen Ökokontos des Kompensationspools „Leester Marsch“ erfolgt.

Gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** wurden im weiteren Verlauf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, vom 27.09.2019 bis einschließlich 30.10.2019 eingeholt. Planungsrelevante Stellungnahmen sind von folgenden Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover empfahl, aufgrund des nach der Luftbilddauswertung bestehenden begründeten Kampfmittelverdachts, eine Sondierung durchzuführen. Eine entsprechende Sondierung wurde von der Gemeinde Weyhe beauftragt und die Grundstücke vollständig von verdächtigen Gegenständen geräumt. Gefährliche Kampfmittel wurden dabei nicht geborgen.

Der Landkreis Diepholz wies erneut auf den unkonkreten Altlastenverdacht auf dem Grundstück Leester Straße 49/42 hin. Da das Grundstück bereits neu bebaut ist, wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Die Planzeichnung wurde jedoch um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Des Weiteren wurden Bedenken gegen die Ausführungen zum Artenschutz geäußert. In der Abwägung wurde ausgeführt, dass die jeweiligen Vorhabenträger zur Berücksichtigung von geschützten Arten entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Fällzeiten) und ggfs. Kompensationsmaßnahmen veranlassen müssen. Da die Gemeinde selbst Vorhabenträgerin im Bereich des Straßenbaus ist, kann in dieser Planung allgemein auf den gesetzlichen Artenschutz der Vollzugsebene verweisen werden.

Außerdem wurden Bedenken geäußert gegen die Berücksichtigung von auf privaten Flächen anzupflanzenden Bäumen in der Kompensationsbilanzierung. Diesen Bedenken wurde jedoch nicht gefolgt, da die Gemeinde Weyhe davon ausgeht, dass die Bauherren die Festsetzungen des Bebauungsplanes ordnungsgemäß umsetzen.

Des Weiteren fragte der Landkreis nach den Untersuchungen zu möglichen Bodendenkmalen im Plangebiet. Zu diesem Zeitpunkt wurden bereits erste Sondierungsarbeiten durchgeführt und Funde geborgen. Die Arbeiten sind mittlerweile abgeschlossen.

Darüber hinaus wurde angeregt, die Begründung zur Gestaltung und Bepflanzung von Nebenanlagen weiter auszuführen oder anderenfalls diese als gestalterische Vorschrift aufzunehmen. Der Anregung wurde gefolgt und die Begründung dahingehend ergänzt.

Bedenken wurden erneut geäußert zu den Emissionen aus dem benachbarten Augenzentrum, denen jedoch erneut aufgrund des Umstandes, dass zwei gleichartige Gebiete (MU) nebeneinander geplant werden, nicht gefolgt wurde.

Der Wasser- und Bodenverband Hache-Hombach regte an, für den gesamten Planungsraum „Henry-Wetjen-Platz“ und „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ eine gemeinsame Grünfläche als Rückhalte- und Versickerungsanlage vorzusehen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da auf den privaten Flächen ausreichend Fläche für Versickerungsanlagen zur Verfügung stehen. Die Gemeinde möchte außerdem die innerörtlichen Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden baulich nutzen. Eine größere Regenwasserrückhalteanlage würde dem widersprechen.

6. Ergebnisse der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägung einzustellen.

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurde im September 2018 eine Biotoptypenkartierung erstellt. Das insgesamt ca. 2,5 ha große Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Ackerfläche (ca. 1,4 ha). Im Westen des Gebietes liegen bebaute Bereiche, die von weniger intensiv genutzten Flächen begleitet werden. Zwischen der alten Hofstelle an der Leester Straße und dem Acker liegen Rasenflächen, Lagerflächen, die wechselnden Nutzungen unterworfen sind und dazwischen befindet sich ein Gebüsch mit einzelnen Bäumen. Am Nordrand der Fläche liegt ein Streifen nicht mehr genutzten Ackerlandes, das sich als Ruderal/Brennnesselflur entwickelt hat.

In diesem Streifen stehen ein Ahorn, eine Birke und eine Eiche. Die Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Weyhe. Im Ortsbild auffällig sind die großen Linden und die Esche auf der Hofstelle an der Leester Straße. Die Bäume fallen nicht unter die Baumschutzsatzung, weil es sich um Hofgehölze handelt und Baurechte vorhanden sind.

Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten war es ausreichend, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen zu erfassen. Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten in Ortslagen mit Gehölz- und Gebäudebestand auszugehen. Die freien Flächen des Plangebietes können von siedlungstoleranten Arten als Nahrungsraum genutzt werden. Ökologisch anspruchsvollere Vogelarten waren jedoch nicht zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Baum- und Gebäudestrukturen ist das Vorkommen von Fledermäusen möglich.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes werden bei Realisierung der Planung nicht erfüllt bzw. lassen sich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Altbäume/Gebäude vor Beseitigung auf Fledermausquartiere und Nisthöhlen von Vögeln überprüfen, ggfs. Anbringen von Ersatzquartieren, keine Gehölzbeseitigung während der Vogelbrutzeit ohne vorherige Begutachtung der Gehölze auf ggf. vorhandene Niststätten von Vögeln) vermeiden. Damit stehen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Planung nach gegenwärtiger Kenntnis nicht dauerhaft entgegen.

Um die nachteiligen Auswirkungen der Planung zu verringern, wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen und Regelungen getroffen. Hierzu zählen die Festsetzung einer dezentralen Regenwasserversickerung, eine Regulierung der Bauhöhen sowie die Festsetzung erhaltenswerter Gehölzbestände. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan vor, dass jeweils ein Baum pro angefangener sechs Stellplätze sowie je angefangener 600 qm Grundstücksfläche gepflanzt werden muss.

Laut der Bodenübersichtskarte BK50 handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Plaggeneschboden, dem eine besondere kulturhistorische Bedeutung zukommt. Mit der Überbauung geht das geschichtliche Zeugnis der Plaggenkultur und der besondere Wert des Bodens verloren. Der Bodentyp Plaggenesch ist in der Gemeinde Weyhe jedoch großflächig an diversen Standorten vorhanden. Das Vorhaben mit seinen kleinräumigen Wirkungen lässt keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Vorhabengebiet hinausreichenden Wirkraum erwarten. Auf Ausgleichsmaßnahmen für den Bodentyp Plaggenesch konnte daher verzichtet werden.

Die Bewertung des Eingriffs im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ herausgegeben

vom Niedersächsischen Städtetag 2013. Nach der Berechnung gem. Kompensationsmodell des Nds. Städtetages 2013 hat der zu beurteilende Teil innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/113) „Henry-Wetjen-Platz“ nach der Umsetzung der Planung einen um 18.549 Einheiten geringeren Wert. Dieses Defizit wird durch Verbesserungsmaßnahmen von Natur und Landschaft als externe Kompensation über die Belastung des Ökokontos des Kompensationspools „Leester Marsch“ der Gemeinde Weyhe ausgeglichen.

7. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 14.03.2018 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ beschlossen. Im Rahmen der Fortführung der Planung wurden diese Aufstellungsbeschlüsse mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 25.06.2019 geändert. Die geänderten Aufstellungsbeschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch die Gemeinde Weyhe am 03.05.2018 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 24.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 den Entwürfen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes, jeweils inklusive Begründung und Umweltbericht, zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes, jeweils inklusive Begründung und Umweltbericht, sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 27.09.2019 bis 30.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.weyhe.de unter der Rubrik „Aktuelles“ sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel in der Zeit vom 27.09.2019 bis 30.10.2019.

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Feststellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“, jeweils inklusive Begründung und Umweltbericht, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.03.2020 gefasst.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.: 63 DH 01865/2020/82) vom 28.05.2020 g gemäß § 6 BauGB vom Landkreis Diepholz als zuständiger Behörde genehmigt worden.

Die Erteilung der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ sind gemäß §§ 6 Abs. 5 u. 10 Abs. 3 BauGB am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan sind damit am 25.06.2020 wirksam geworden bzw. in Kraft getreten.

Weyhe, 25.06.2020

L.S.

gez. Frank Seidel

.....
Bürgermeister